

11. zasedání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

18. 3. 2024

bod programu:

26.

věc:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 4675, 4676, 4677, 4678/2 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem

důvod předložení:

V souladu s ustanovením § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požádal *Ing. Michal Eisner*, který má vlastnické právo k dotčeným pozemkům na území města Ústí nad Labem, o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem.

dopad na rozpočet:

Bez nároku na rozpočet

zpracoval:

Mgr. Vojtěch Jahn, koncepční pracovník

předkládá:

Ing. Eva Fialová

projednáno:

Rada města dne 15. 1. 2024, č. usn. 921/33R/24
Kateřina Slivová, Specialista GDPR
Ing. Romana Filáčková, vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu
Ing. Eva Fialová

přizvání k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Ústí nad Labem po projednání

neschvaluje

návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 4675, 4676, 4677, 4678/2 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem.

Důvodová zpráva:

V souladu s ustanovením § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, požádal vlastník dotčených pozemků
***** o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem. Pořizovatel posoudil dle § 46 stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů úplnost podaného návrhu, soulad s právními předpisy a se svým stanoviskem má povinnost předložit návrh zastupitelstvu města k rozhodnutí o pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem:

Návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem ze dne 25. 10. 2023:

Údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení jeho vlastnických nebo obdobných práv k pozemku nebo stavbě na území města: Žadatel (vlastník dotčených pozemků p. p. č. 4675, 4676, 4677, 4678/2 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem, dále jen „navrhovatel“):

*****.

Údaje o navrhované změně využití ploch na území města: Navrhovatel požaduje změnu současného funkčního využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické“ u pozemků p. č. 4676, 4677 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem a funkčního využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“ u pozemků p. č. 4678/2 a 4675 v k. ú. Ústí nad Labem na pozemky s funkčním využitím „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ nebo „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“.

Údaje o současném využití ploch dotčených návrhem navrhovatele: V Územním plánu Ústí nad Labem jsou p. p. č. 4676, 4677 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem vedeny se způsobem využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické“ a p. p. č. 4678/2 a 4675 v k. ú. Ústí nad Labem jsou v Územním plánu Ústí nad Labem vedeny jako plochy se způsobem využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“.

Důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny: Záměrem navrhovatele je na dotčených plochách umístit zahrádkářskou osadu, případně umístění rodinného domu. Navrhovatel uvádí, že severně a východně od dotčených pozemků se již nachází pozemky určené pro rekreaci a rodinné bydlení.

Návrh úhrady nákladů na pořízení změny územního plánu a dalších nákladů uvedených v § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona: Navrhovatel se chce na úhradě nákladů na pořízení změny územního plánu podílet částkou 2 000 Kč.

Stanovisko pořizovatele:

P. p. č. 4676, 4677 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem mají dle Územního plánu Ústí nad Labem způsob využití „SM-NL plochy smíšené nezastavěného území lesnické“ a p. p. č. 4678/2 a 4675 v k. ú. Ústí nad Labem mají způsob využití „Z-T plochy zemědělské – trvalé travní porosty“. Všechny předmětné pozemky se nacházejí v nezastavěném území dle Územního plánu Ústí nad Labem. V evidenci oddělení územního plánování OÚPSŘ MmÚ se nachází podnět na prověření způsobu využití předmětných pozemků. Předmětné pozemky jsou součástí pozemků k prověření do Návrhu Územního plánu Ústí nad Labem ve schváleném Zadání Územního plánu Ústí nad Labem. Konkrétně se jedná o přílohu č. 1 Seznam pozemků (ploch) k prověření do Návrhu Územního plánu Ústí nad Labem. Zadání nového Územního plánu Ústí nad Labem bylo schváleno usnesením č. 407/30Z/22 ze dne 20. 6. 2022. U předmětných pozemků je navrhováno využití v podobě bydlení v rodinných domech v novém Územním plánu Ústí nad Labem.

Další zastavitelné plochy lze změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch (§55 odst. 4 stavebního zákona). Ve schváleném dokumentu

Důvodová zpráva:

„Zpráva o uplatňování Územního plánu Ústí nad Labem v uplynulém období leden 2016 - září 2020“ nebyla prokázána potřeba nových zastavitelných ploch pro plochy se způsobem využití „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ nebo pro plochy se způsobem využití „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“. Dle zprávy o uplatňování územního plánu nebylo dosud převážně započato s využitím ploch pro bydlení a rekreaci a na území města Ústí nad Labem se nadále nachází dostatek zastavitelných ploch a ploch přestavby, které jsou určeny k využití pro bydlení a rekreaci.

Pořizovatel nedoporučuje změnu Územního plánu Ústí nad Labem pro pozemky p. č. 4675, 4676, 4677, 4678/2 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem za účelem využití „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ nebo „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ s ohledem na skutečnost, že potřeba vymezení nových zastavitelných ploch dle § 55 odst. 4 stavebního zákona nebyla prokázána. Předmětné pozemky jsou již součástí schváleného Zadání Územního plánu Ústí nad Labem a budou projektantem prověřeny v Návrhu Územního plánu Ústí nad Labem. Pořízení samostatné změny pro předmětné pozemky za účelem využití „RZ plochy rekreace – zahrádkové osady“ nebo „BI plochy bydlení v rodinných domech městské a příměstské“ by bylo dle pořizovatele nekoncepční, v rozporu s § 55 odst. 4 stavebního zákona a v rozporu s hospodárným vynakládáním prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území dle § 19 odst.1, písm. k) stavebního zákona.

Pořizovatel dále upozorňuje na ustanovení § 45 odst. 4 stavebního zákona týkající se úhrady nákladů na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem. Pokud je pořízení změny územního plánu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může město podmínit její pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů navrhovatelem dle § 55a odst. 2 písm. f) stavebního zákona (jedná se zejména o úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně) a touto úhradou podmínit pořízení změny. Přitom město nemůže garantovat vydání změny v souladu s požadavky navrhovatele, protože vydání změny je výsledkem jejího projednání, které město může ovlivnit jen částečně. Na pořízení změny územního plánu není právní nárok. I když navrhovatel splní všechny předepsané náležitosti, je na zastupitelstvu města, aby návrh komplexně posoudilo a rozhodlo o jeho vhodnosti.

RM města Ústí nad Labem na svém 33. jednání pod číslem usnesení 921/33R/24 nesouhlasila s návrhem na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 4675, 4676, 4677, 4678/2 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem a uložila Ing. Evě Fialové, určené zastupitelce pro územně plánovací dokumentaci předložit návrh na pořízení změny Územního plánu Ústí nad Labem na p. p. č. 4675, 4676, 4677, 4678/2 a 4679/3 v k. ú. Ústí nad Labem Zastupitelstvu města Ústí nad Labem.

Přílohy:

- č. 1 Návrh na pořízení změny územního plánu
- č. 2 Výřez z Koordinačního výkresu a Výkresu základního členění území
- č. 3 Popis předmětného území dle Územního plánu Ústí nad Labem